

CHAMBRE DES RECOURS

Arrêt du 1 juillet 2009

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : MM. F. Meylan et Denys
Greffier : M. Jaillet

Art. 257d CO; 457 CPC; 23 LPEBL

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **L.**_____, à [...], locataire, contre l'ordonnance d'expulsion rendue le 8 mai 2009 par la Juge de paix du district d'Aigle dans la cause divisant le recourant d'avec **R.**_____, à [...], bailleur.

Délibérant à huis clos, la cour voit :

En fait :

A. Par ordonnance du 8 mai 2009, la Juge de paix du district d'Aigle a ordonné à L._____ de quitter et rendre libres pour le 8 juin 2009 les locaux occupés dans l'immeuble sis à [...], à [...] (studio du rez-de-chaussée) (I), dit qu'à défaut de quitter volontairement ces locaux, il y sera contraint par la force, selon les règles prévues aux articles 508 et suivants du Code de procédure civile (II), arrêté les frais de justice de la partie bailleuse à 250 francs (III), dit que L._____ versera à R._____ la somme de 615 francs à titre de dépens (IV) et dit que la présente ordonnance est immédiatement exécutoire, nonobstant recours (V).

B. Cette ordonnance, complétée par les pièces du dossier (art. 457 al. 1 CPC [Code de procédure civile du 14 décembre 1966; RSV 270.11]), retient les faits suivants :

1. Par contrat de bail à loyer du 25 avril 2008, R._____, représenté par Cofideco SA, a remis en location à L._____ un studio situé à [...], à [...], pour un loyer mensuel total de 520 fr. (450 fr. de loyer net + 70 fr. d'acompte de chauffage et d'eau chaude et frais accessoires).

Le bail était prévu pour durer du 1^{er} mai 2008 au 1^{er} juillet 2009 puis se renouveler, aux mêmes conditions pour une année, sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné et reçu au moins quatre mois à l'avance pour la prochaine échéance et ainsi de suite d'année en année.

2. Par courrier recommandé du 27 novembre 2008, le bailleur, par l'intermédiaire de Cofideco SA, a mis en demeure L._____ de s'acquitter de la somme de 545 fr., correspondant au loyer du mois de novembre 2008 (520 fr.), plus les frais de mise en demeure (25 fr.), en lui signifiant qu'à défaut de paiement dans un délai de trente jours, le bail pourrait être résilié en application de l'art. 257d CO.

Par courrier recommandé du 16 janvier 2009, le bailleur, par Cofideco SA, a résilié le contrat de bail pour le 28 février 2009. Il a joint à son courrier une formule officielle de notification de résiliation de bail, datée du même jour.

3. Par requête du 18 mars 2009, R._____, par l'intermédiaire de l'agent d'affaires breveté Geneviève Gehrig, a requis du juge de paix l'expulsion de L._____, précisant que le locataire n'avait pas payé le loyer de novembre 2008.

La Juge de paix du district d'Aigle a tenu une audience le 28 avril 2009 à la suite de laquelle elle a rendu l'ordonnance attaquée. Seule la partie bailleuse s'y était présentée.

En droit, le premier juge a considéré en substance que le congé était valable.

C. Par acte du 19 mai 2009, L._____ a recouru contre cette ordonnance, sollicitant un délai de trois mois pour trouver un autre logement.

L'intimé a conclu au rejet du recours.

En droit :

1. L'art. 23 al. 1 LPEBL (Loi du 18 mai 1955 sur la procédure d'expulsion en matière de baux à loyer et à ferme; RSV 221.305) ouvre un recours au Tribunal cantonal contre les prononcés du juge de paix rendus en application de cette loi lorsque le juge était incompétent ou s'est déclaré à tort incompétent (let. a), lorsque l'assignation n'a pas été

régulière (let. b) ou lorsque les règles essentielles de la procédure ont été violées et que l'informalité est de nature à influencer sur le prononcé (let. c). Il y a également recours au Tribunal cantonal pour déni de justice (art. 23 al. 2 LPEBL); ce recours peut aboutir soit à la réforme soit à l'annulation de la décision attaquée (JT 2004 III 43, consid. 1a).

Toutefois, l'art. 23 LPEBL, qui confère un pouvoir d'examen limité à la Chambre des recours, ne saurait s'appliquer lorsque la validité du congé a été contestée en vertu de l'art. 274g al. 1 let. a CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220). En pareil cas, la Chambre des recours, pour répondre aux exigences du droit fédéral, doit disposer d'un libre pouvoir d'examen du droit fédéral (JT 2004 III 79).

En l'espèce, la commission de conciliation n'a pas été saisie. La cour de céans dispose donc d'un pouvoir d'examen en droit limité à l'arbitraire (art. 23 al. 2 LPEBL).

D'un point de vue factuel, la cour de céans dispose d'un pouvoir d'examen défini par l'art. 457 CPC (Code de procédure civile du 14 décembre 1966; RSV 270.11; applicable en vertu du renvoi de l'art. 29 LPEBL) de telle sorte qu'elle doit admettre comme constants les faits constatés par le jugement, sauf contradiction avec les pièces du dossier et sous réserve du complètement sur la base de celui-ci (art. 457 al. 1 CPC; JT 1993 III 88, consid. 3).

2. L'art. 257d CO prévoit que, lorsque, après la réception de la chose, le locataire a du retard pour s'acquitter d'un terme, le bailleur peut lui fixer par écrit un délai de paiement et lui signifier qu'à défaut de paiement dans ce délai, il résiliera le bail. Ce délai est de trente jours au moins pour les baux d'habitations (al. 1). Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier les baux d'habitations, moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (al. 2).

Pour réclamer le paiement de 520 fr. à titre d'arriéré de loyer pour novembre 2008, l'intimé a adressé par recommandé du 27 novembre

2008 au recourant une mise en demeure signifiant qu'à défaut de paiement dans les trente jours, le bail serait résilié. Faute de paiement, l'intimé a signifié au recourant, par avis officiel sous pli recommandé du 16 janvier 2009, que le bail était résilié pour le 28 février 2009.

Le recourant n'a pas contesté l'existence d'un arriéré à l'origine de la mise en demeure ni n'a démontré s'en être acquitté dans le délai imparti. Par ailleurs, il ne résulte pas du certificat médical qu'il a produit à l'appui de son recours que le recourant aurait été incapable de se présenter à l'audience du juge de paix du 28 avril 2009. Son droit d'être entendu n'a donc pas été violé. Dans ces conditions, c'est à juste titre que le premier juge a prononcé l'expulsion. Le délai qu'il a fixé pour la libération des locaux est conforme à celui généralement admis par la jurisprudence et ne prête pas le flanc à la critique (cf. Guignard, *in* Procédures spéciales vaudoises, Lausanne 2008, n. 2 ad art. 17 LPEBL, p. 196).

3. En conclusion, le recours doit être rejeté et l'ordonnance confirmée.

Les frais de deuxième instance, fixés à 150 fr. doivent être supportés par le recourant (art. 230 al. 1 TFJC [Tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile; RSV 270.11.5]).

Le recourant doit payer à l'intimé la somme de 50 fr. à titre de dépens de deuxième instance (art. 4 Tag [Tarif des honoraires d'agent d'affaires breveté dus à titre de dépens; RSV 179.11.3]).

Par ces motifs,
la Chambre des recours du Tribunal cantonal,
statuant à huis clos,
p r o n o n c e :

- I.** Le recours est rejeté.
- II.** L'ordonnance est confirmée.
- III.** Les frais de deuxième instance du recourant sont arrêtés à 150 fr. (cent cinquante francs).
- IV.** Le recourant L._____ doit verser à l'intimé R._____ la somme de 50 fr. (cinquante francs) à titre de dépens de deuxième instance.
- V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 1 juillet 2009

Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés.

Le greffier :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à :

- M. L. _____,
- Mme Geneviève Gehrig (pour R. _____).

La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 1'560 francs.

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral - RS 173.110), cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- Mme la Juge de paix du district d'Aigle.

Le greffier :